

【問題】

旧借地法のもと（平成4年8月1日以前の契約）以下のような借地契約期間を定めた場合、契約期間が長くなるものから順番に並び替えるとどのような順番になるでしょう。※ただし、建物は木造の非堅固建物とします。

- ①無期限
- ②永久
- ③20年より1日短い
- ④100年より1日長い



【解説】

借地契約において期間は大変重要な要素であります。なぜなら契約期間満了の時というのは、地主さんにとっては更新拒絶の意思表示ができるタイミングでありますし、借地権者さんにとっては建物買取請求権を行使できるタイミングだからです。契約書が無いというのはそもそもの問題ですが、この契約期間に不備があるというのは大切なタイミングを失ってしまいかねない大きな問題です。間違った契約期間の記載は争いにも発展しかねません。ぜひこの機会に契約期間についての概念をおさらい下さい。

旧借地法第2条によりますと、非堅固建物における借地権の法定存続期間は30年とし、20年未満の契約期間を設定した場合、もしくは期間を定めなかった場合には30年の契約がなされたとみなされます。例えば21年を契約期間とすることは有効となりますが、19年の期間で借地契約を締結した場合には、その契約期間は無効となり、30年の期間が設定されたことになってしまいます。一方、借地の契約期間においては上限が設けられていません。となると、今回の問題においては、④は有効な契約期間と判断できます。

それでは①と②はどうでしょうか？いずれも期間を区切らない表現の契約期間です。判例は見当たりませんでしたが、以下のような解釈があります。「永久」とする定めも有効である。「無期限」と定めた場合については、意思表示によって「期間の定めをしないもの」と解し法定存続期間に服せしめる場合があるであろう。（出典：コンメンタール借地借家法 第二版 p.19）ということは、永久と定めた契約期間は永久に借地権が存続することになり、無期限と定めた場合は法定存続期間の30年が契約期間として認識されることとなります。

問題は③です。20年に満たない契約期間は30年に延長されるというのが借地法です。たった1日足りないだけでそれが30年に延長されてしまうのでしょうか？過去の判例に基づきますと、当事者の意思から20年の契約期間を設定したと解釈され、30年延長されることはありません。（最判昭57年2月4日）ということで、②「永久」⇒④「100年1日」⇒①「無期限（30年）」⇒③「20年」の順番に長くなります。ちなみに新法（借地借家法）においては、堅固・非堅固問わず30年に満たない契約期間は無効となり、30年に延長されることとなります。

ものしりのもり



なぜオタクの方はチェック柄のシャツを好むのか？

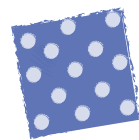
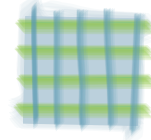
巷ではアキバ発のアイドルグループが人気を博していますね。テレビ番組「所さんの目がテン！」で秋葉原のオタクの謎を解明する実験が行われました。

『無地』『水玉』『ストライプ』『チェック』の4種類のシャツを着た男性4人が一般人の前でスピーチしてもらいます。スピーチを聞いてもらった方には、4人が着ていたシャツの柄と色を思い出しながら書いてもらいます。すると…皆さんなぜかチェック柄以外は覚えていて、正解を連発。しかし、チェック柄を書いた人は実験した12人中、わずか1人だけという結果に。この理由を専門家に伺うと、チェック柄は複雑なので覚えにくいのだと考えられるそうです。確かに、チェック柄は最低でも同系色2色と、地の色の3色以上になるのです。複雑で覚えにくいということは、無難で目立たないということでもあり、オタクの皆さんは、ファッションに興味がなかったり、注目を浴びたくないため、チェックを選んでしまう傾向があるようです』（2011年1月22日放送分一部抜粋）

シャイな性格や、好きなものにお金を掛ける合理的な性格を表しているのかもしれないね。

【参考データ】

チェック柄のシャツを着ている人
お洒落の街 表参道19 / 500人
オタクの聖地 秋葉原63 / 500人



底地・居抜きアパートの情報お寄せください！

株式会社サンセイランディック



〒101-0048 東京都千代田区神田司町2-1 オーク神田ビル7階
TEL : 03-3295-3400 <http://www.sansei-l.co.jp/>
FAX : 03-3295-6200 <http://www.sokochi.com/> Email : info@sansei-l.co.jp

札幌支店

〒060-0003 北海道札幌市中央区北3条西2-2-1
日通札幌ビル7F
TEL:011-261-3960 / FAX : 011-261-3955

大阪支店

〒550-0012 大阪府大阪市西区立売堀1-2-14
本町産金ビル9F
TEL: 06-6532-8830 / FAX:06-6532-8831

横浜支店

〒220-0004 神奈川県横浜市西区北幸1-4-1
横浜天理ビル20F
TEL:045-620-0022 / FAX:045-620-0021

福岡支店

〒810-0073 福岡県福岡市中央区舞鶴1-2-1
天神陽明ビル3F
TEL: 092-718-0212 / FAX: 092-718-0213

名古屋支店

〒460-0002 愛知県名古屋市中区丸の内2-18-25
丸の内KSビル9F
TEL:052-219-2781 / FAX:052-219-2788

